

独家专访“索罗斯中国门徒”金岩石

“建议自住者七年后买房”

虽然一直被业内指为“超级看多派”，但这位国金证券首席经济学家金岩石在接受《金楼市》专访时表示，未来7年内房价有一个疯狂上涨的过程，但2017年有可能是一个非常残酷的破裂过程。对于纯自住型购房者，不妨等到2017年泡沫破裂后再买房。



快报记者专访金岩石

能出现中国楼市股市大泡沫破裂，状况可能比1990年日本还要惨。

上海最高将涨到30万元/m² 苏锡常房价超过南京

“而在2017年到来前，房价还会有一个狂飙突进的过程，涨到人们不可想象。其中涨幅最大的城市，莫过于入选2007年福布斯杂志选出的未来全球十大超级都市的两个城市：北京和上海。”

金岩石告诉《金楼市》记者，他对上海判断是，上海豪宅的价格会涨到30万/平方米，平均价也要达到4万-5万元/平方米。因为，人群总是逐水而居，而决定房价涨幅的不是居民收入，而是水流、人流、钱流。

“这其中值得关注的是，作为长三角超级大都市的外延，

苏州、无锡、常州、宁波等城市将融入上海都市圈，而未来苏、锡、常三个城市的房价将超过南京。”

建议 自住型购房者 不妨7年后买房

而对购房者的建议是，投资型购房者应该把准经济脉搏，视股市波动而动。

“股市暴涨3-6个月后会传导到楼市，楼市繁荣3-6个月后会传导到土地和融资，土地繁荣后会带动新屋开工量，从而带动56个相关行业产业的发展。”金岩石告诉记者，在这个传导过程中判断好周期再出手买房是最佳。一个口诀是：楼市企稳买股票，股市跌了卖房子。

而对自住型购房者而言，既然7年后（2017年）中国楼市股市会迎来史上最大的泡沫的破裂，不如等到7年后买房，因为价格会极低。

金岩石举例论证，日本泡沫破裂前房价最高时的东京新宿一套房屋是150-200万美元/单位，到泡沫破裂后的1992年是35万美元/单位，现在是45万美元/单位。这意味着，原来折合人民币1000余万元/套的住宅，泡沫破裂后的20年保持在200多万元/套左右。“不可否认，在泡沫破裂前房价会涨到不可想象的地步，所以富贵险中求。”

快报记者 杨连双

预言

2017年中国楼市泡沫破裂

做客南京春季房展会现场的金岩石，道出了他的“2017金氏预言”。

“第一，1967年、1977年、1987年、1997年、2007年，从大宏观的角度看，每十年都会爆发一次金融危机，而且总是发生在财富过多或者财富增长过快的地方。我们正处在复苏向繁荣的上升期，下一个第10年是2017年。第二，按照索罗斯先生每25年一次超级泡沫的理论，中国的超级泡沫起点是1992年，中国证券法当年生效，楼市按揭贷款试点也在当年开始，1992+25，正是2017年。”

按照金岩石的说法，10年金融危机周期与25年超级泡沫周期相叠加，在2017年有可



百盘导购图·城南

板桥房价异军突起

虽然传统的城南还不断有房源推出，不过和城中片区的边界已模糊，而以往的近郊板块板桥已进入了南京市民的购房视线。

这一片区借助已有的板桥镇基础设施，虽然谈不上高起点，但也强过配套从零开始。目前这一片区的在售楼盘仅有金地自在城，从7000多元/平方米开盘至今已涨到1万元/平方米，增值明显；朗诗项目最快下半年就可上市，仍为高科技精装修住宅。由于品牌开发商入驻，迅速使该片区成为楼市的“新兴区域”。

记者了解到，由于这些地区原为城市近郊地区，还未被大规模开发，地价相对处于低位，往往会被一线品牌开发商所看中，因为其利润空间远高于河西南部等高价地块。板桥今年仍可能推出一批土地，如继续有类似万科等品牌开发商进驻，这一区域的房价会再次迅速提升。



■明发商业广场

南京南站+地铁一号南延线+明发集团

地址：雨花台区玉兰路以西、丁墙路以南

价格：预计30000元/平米

户型：50-60平方米

点评：由于具备人气在先，商业在后的优势，明发商业广场所处的宁南将是不错的选择。

价格：9800元/平方米

户型：76-125平方米

点评：开发商实力强，楼盘规模大，配套全，投资宜早购买，但会有一定空置期。

■朗诗板桥项目

科技住宅+品牌楼盘+投资潜力

地址：雨花台区板桥新城

点评：朗诗的科技住宅已经形成了一定的口碑，由于产品的稀缺性，其新产品的一期会吸引相当一部分投资人群。

快报记者 孙浩

■金地自在城

品牌楼盘+规模开发+新区升值

地址：雨花台区板桥街道大方村



星雨华府、雨润国际广场 登陆南京春季房交会A16

◆雨润地华，以品质丈量南京的高度◆

南京高度的一大段海拔，是桥东与奥体这一段区间支撑起的华彩。星雨华府和雨润国际广场，更是演绎城市名片最生动的西副面孔。尤其是星雨华府，身为雨润地华旗下的南京1号作品，在江东路为核心的位置，以五星级品质演绎着生活不羁姿态，让南京先生引以为知己。一座国际化的城市综合体，雨润地华所有沉淀时光的创作，都以不变的品质，升华为这座城市骄傲的坐标。



- 五星级电梯/奥内、河西CBD、秦淮区、晋江东门、龙江五核之心、地铁1号线咫尺之遥
- 五星级建材/干挂石材、S4K涂料、YKK门窗、欧派橱柜/恒温泳池
- 五星级居住/双大堂、首层架空
- 五星级园林/1.8万平米法式中央水景园林、218亩南京第一台红景观中轴/百米大瀑布、百年金碧桂花王
- 五星综合/约3000平米精工会所、健身房、红酒雪茄吧、恒温游泳池、中西餐厅等
- 五星品质/中国500强雨润地产出品“双五星”精品住宅/国际品牌/尊贵品质



▲景观设计：贝尔高林(香港)有限公司 ▲规划设计：香港华艺设计顾问有限公司
▲项目地址：南京市庆庆门大街219号 地铁2号线庆庆门大街站出口即到 ▲发展商：江苏地华房地产开发有限公司

66676666 / 66676667